



Bebauungsplan

„Einkaufszentrum Sonnenhof“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1. Sondergebiet Nahversorgungszentrum	- 3 -
2. Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
3. Bauweise	- 4 -
4. Flächen für Garagen und Stellplätze	- 4 -
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	- 4 -
6. Lärmschutz	- 4 -
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- 5 -
8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 5 -
8.1. Dachbegrünung	- 5 -
8.2. Erhaltung bestehender Bäume	- 5 -
9. Geh- und Fahrrechte	- 5 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 6 -
1.1. Dächer	- 6 -
1.2. Fassaden	- 6 -
2. Werbeanlagen	- 6 -
C. Hinweise	- 6 -
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 6 -
2. Bodenfunde	- 6 -
3. Pflanzenliste	- 7 -
4. Besonders geschützte Tierarten	- 7 -
5. Leitungstrassen	- 7 -
6. Bodenschutz	- 7 -
7. Wasserschutz	- 7 -
8. Energie	- 7 -
9. Begrünung	- 7 -
10. Erläuterungsskizze Ebeneneinteilung	- 8 -

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.1. Sondergebiet Nahversorgungszentrum
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Nahversorgungszentrum dient der Unterbringung von Nutzungseinheiten mit einem auf den Stadtteil bezogenen, nahversorgungsrelevanten Angebot von Gütern und Dienstleistungen.

Zulässig sind:

1. Der Versorgung des Stadtteils Sonnenhof dienende Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche jeweils nicht größer als 800 m² ist. Es dürfen nur die im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik- und Körperpflegeartikel, Haushaltswaren sowie Zeitschriften und pharmazeutische Produkte angeboten werden. Darüber hinaus sind periodisch wechselnde, nicht unmittelbar nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig. Diese sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Verkaufsflächen sind nur auf den Erdgeschosebenen, die im Planteil durch Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gekennzeichnet sind, zulässig.
2. Der Versorgung des Stadtteils Sonnenhof dienende nahversorgungsrelevante Dienstleistungsnutzungen und nicht störende Handwerksbetriebe, insbesondere Banken, Bäckereien und Friseurbetriebe.
3. Nutzungseinheiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. des § 13 BauNVO, insbesondere Ärzte, Zahnärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten und Physiotherapeuten.
4. Nutzungseinheiten für die Wohnform des Betreuten Wohnens, bei dem ein betreuungsspezifisches Dienstleistungsangebot für ältere Menschen angeboten wird.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (§ 18 Abs.1 BauNVO).

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im Bereich der Carl-Schurz-Straße 52 als offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich Carl-Schurz-Straße 48 – 50b ist die Bauweise durch Planeinschrieb als offene Bauweise in Form einer Hausgruppe festgesetzt.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagenbauwerke und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den im Plan gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Eine Überbauung der Stellplätze auf der oberen Ebene 0 der Parkierungsanlage Walther-Rathenau-Straße 1a ist nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der Ladenpassage (LP) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese öffentliche Verkehrsfläche kann durch ein Dachelement in Form einer Passagenüberdachung überdacht werden.

6. Lärmschutz
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Bereich der im Planteil gekennzeichneten Gebäudefassaden mit einer Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 sind Außenbauteile entsprechend den schallschutztechnischen Anforderungen und Lärmpegelbereiche III bzw. IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweis“ vom November 1989 auszubilden.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$)	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

nach DIN 4109 vom November 1989

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zur Carl-Schurz-Straße sowie der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Ausnahmsweise kann von dem Einbau von Lüftern abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass der Innenraumpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen auch bei abgekipptem Fenster (Schalldämmwirkung der Außenbauteile ist um 10 dB(A) gemindert) nicht überschritten wird.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Arbeiten an der bestehenden Überdachung der Ladenpassage dürfen nur außerhalb der Brutzeit (März bis Mitte September) durchgeführt werden. Vor solchen Arbeiten und vor der Brutzeit sind in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz Ersatznistplätze in der Umgebung zu schaffen.

8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

8.1. *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen. Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut werden oder als nutzbarer Platz gestaltet werden, intensiv zu begrünen.

8.2. *Erhaltung bestehender Bäume*

Die im Planteil entsprechend gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

9. Geh- und Fahrrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Im Bereich GFR1 wird ein Geh- und Fahrrecht (für Fahrräder) zu Gunsten der Allgemeinheit zur Sicherung der bestehenden Wegeverbindung festgesetzt (Ebene 0).

Im Bereich GR2 wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der Ladenpassage festgesetzt (Ebene +1).

Im Bereich GFR3 wird auf der Ebene -1 der im westlichen Plangebiet bestehenden zweigeschossigen Parkieranlage Walther-Rathenau-Straße 1a ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der baulichen Anlage Carl-Schurz-Straße 52 festgesetzt.

Im Bereich GFR4 wird zur Sicherung der Erschließung der Parkieranlage Walther-Rathenau-Straße 1a ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Parkieranlage festgesetzt (Ebene 0).

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 (1) LBO)

1.1. *Dächer*

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 10°.

1.2. *Fassaden*

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an den Fassadenflächen der jeweiligen Zugangsseite im Bereich des ersten Vollgeschosses zulässig. Im Fassadenbereich des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen entsprechend zulässig, wenn sich dort ein Eingangsbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche in das Gebäude befindet.

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen, die mehr als 1 Meter vom Gebäude entfernt stehen (z. B. Werbepylone, Fahnen), sind nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen hat nur nachrichtlichen Charakter.

2. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird.

3. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/leben-in-pforzheim/bauen-und-wohnen bereitgestellt.

4. Besonders geschützte Tierarten

Sollten bei Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden Nester von Wildbienen, Hornissen, Vögeln oder Fledermäusen entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen. Das städtische Amt für Umweltschutz ist unverzüglich zu benachrichtigen.

5. Leitungstrassen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

6. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

7. Wasserschutz

Neben den Verminderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und Dachbegrünung sollten auf den Privatgrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

8. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

9. Begrünung

In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.

10. Setzungsunempfindliche Gründung und erschütterungsunempfindliche Bauweise

Das Plangebiet liegt, wie auch im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim dargestellt, direkt über dem im Zuge der Westtangente Pforzheim geplanten Sonnenbergtunnel und somit innerhalb des Setzungstrichters. Für Vorhaben im Plangebiet sind daher eine setzungsunempfindliche Gründung und eine erschütterungsunempfindliche Bauweise zu wählen.

11. Erläuterungsskizze Ebeneneinteilung

Die im Rahmen der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan erwähnte Ebeneneinteilung wird in einer Erläuterungsskizze im zeichnerischen Planteil des Bebauungsplans dargestellt.

Pforzheim, 20.01.2010

62 No

62 DA